



# Stadt Niederkassel

## BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

<b>Auszug aus der Sitzung vom:</b>	<b>Rat der Stadt Niederkassel</b>	<b>Niederschrift zur Sitzung</b> <b>24.06.2015</b>
------------------------------------	-----------------------------------	---

### 15. **Bebauungsplan 136 N für den Bereich der Spicher Straße, Ginsterweg und Gladiolenweg im Ortsteil Niederkassel**

Zu Beginn dieses Tagesordnungspunktes berichtete der Ausschussvorsitzende Dr. Pestel über das Ergebnis der Vorberatungen im zuständigen Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss.

Erster Beigeordneter Esch wies auf eine kleine Korrektur des unter IX.1. der „Textlichen Festsetzungen“ enthaltenen Textes bezüglich der Dachneigung hin.

Dem Rat lag folgender Sachverhalt zur Beratung und Beschlussfassung vor:

„Der Rat der Stadt Niederkassel hat in seiner Sitzung vom 21.03.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes 136 N zur Erweiterung des Gewerbegebietes Niederkassel-Ost beschlossen. Der Geltungsbereich dieses Planes ist in der beigefügten Übersicht dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gleichzeitig mit der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Niederkassel (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB).

Am 16.04.2013 hat die frühzeitige Bürgeranhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Aus dieser Bürgeranhörung haben sich keine Anregungen für das weitere Planverfahren ergeben.

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss der Stadt Niederkassel hat in seiner Sitzung vom 15.05.2014 die Verwaltung beauftragt, die vorgezogene Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen und unter Berücksichtigung der Ergebnisse dieser Trägerbeteiligung die Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) und § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabebereich durch die Planung berührt werden kann (§ 4 Abs. 1 BauGB), erfolgte am 08.09.2014. Die Adressaten wurden zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und



## Stadt Niederkassel

Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis zum 08.10.2014  
aufgefordert.

Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom  
02.02.2015 bis 02.03.2015. Zeitgleich wurden die Stellungnahmen der  
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren  
Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum  
Planentwurf und der Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Die Angelegenheit ist in der Sitzung des Umwelt-, Verkehrs- und  
Planungsausschuss am 10.06.2015 behandelt worden.

Es ergingen folgende Beschlussempfehlungen an den Rat:

### **a) Beschlussfassung über die während der Offenlage und der Trägerbeteiligungen vorgebrachten Anregungen**

Die während der Offenlage und der Trägerbeteiligungen gemäß § 4  
Abs. 1 und Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen sind von 1 bis 15  
nummeriert der Sitzungsvorlage beigelegt.

1. AIR Liquide Deutschland GmbH, Fernleitungen Rhein-Ruhr, Im  
Lipperfeld 2, 46047 Oberhausen, Schreiben vom 10.09.2014 und vom  
26.01.2015

2. Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel,  
Schreiben vom 10.09.2014 und vom 17.02.2015

3. Bezirksregierung Köln, Dezernat 54, Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln,  
Schreiben vom 15.09.2014 und vom 27.01.2015

4. Rheinische NETZGesellschaft mbH, Parkgürtel 24, 50823 Köln,  
Schreiben vom 12.09.2014 und vom 03.02.2015

5. rhenag/Rhein-Sieg-Netz GmbH, Bachstr. 3, 53721 Siegburg,  
Schreiben vom 12.09.2014 und vom 28.01.2015

6. Westnetz GmbH, Florianstr. 15-21, 44139 Dortmund, Schreiben vom  
17.09.2014 und vom 17.02.2015

7. RSAG, Pleiser Hecke 4, 53721 Siegburg, Schreiben vom 17.09.2014  
und vom 29.01.2015

8. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen  
der Bundeswehr, Fontainegraben 200, 53123 Bonn, Schreiben vom  
18.09.2014 und vom 04.02.2015

9. Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund, Schreiben



## Stadt Niederkassel

vom 09.02.2015

10. IHK Bonn/Rhein-Sieg, Bonner Talweg 17, 53113 Bonn, Schreiben vom 12.02.2015

Von den v. g. Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen vorgetragen worden.“

Der Rat fasste folgenden Beschluss:

**Beschluss: X/209**

Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass von den v.g. Trägern öffentlicher Belange keine Anregungen vorgetragen worden sind.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja 33 Nein 0 Enthaltung 0

„11. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf, Schreiben vom 15.09.2014 und vom 28.01.2015

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst teilt mit, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet liefern. Deswegen wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.

**Stellungnahme:**

Die Anregung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird beachtet. Für das Plangebiet ist sichergestellt, dass vor Baubeginn eine Kampfmitteluntersuchung der zu überbauenden Fläche stattfindet. Entsprechende Absprachen wurden mit den Mitarbeitern des Kampfmittelbeseitigungsdienstes getroffen.“

Der Rat fasste folgenden Beschluss:

**Beschluss: X/210**

Der Rat stellt fest, dass die Anregungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes beachtet werden. Es ist sichergestellt, dass vor Baubeginn im Gebiet des Bebauungsplanes 136 N eine Kampfmitteluntersuchung der zu überbauenden Fläche stattfindet.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja 33 Nein 0 Enthaltung 0



## Stadt Niederkassel

„12. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, Gartenstr. 11, 50795 Köln, Schreiben vom 29.09.2014

Die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, erhebt keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Es wird vorgeschlagen, die notwendigen Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen so weit wie möglich im Plangebiet vorzunehmen. Für die darüber hinaus notwendig werdenden Maßnahmen wird die Umsetzung produktionsintegrierter Maßnahmen im Ackerbau entsprechend der Zieldefinition des Gebietes im Vorentwurf zum neuen Landschaftsplan vorgeschlagen.

### **Stellungnahme:**

Ein vollständiger Ausgleich für die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan 136 N wird ausgeführt, dass stattdessen als Ersatz auf Maßnahmen des Ökokontos der Trockenabgrabung Mondorf zurückgegriffen wird. Die Maßnahmen des Ökokontos dienen als multifunktionale Maßnahmen der Aufwertungen mehrerer Schutzgüter. Der Umfang der Inanspruchnahme des Ökokontos wird im Umweltbericht vom 17.12.2014 und der Ergänzung zum Umweltbericht vom 26.05.2015 dargestellt. Die Inanspruchnahme des Ökokontos berührt keine Belange der Landwirtschaft.“

Der Rat fasste folgenden Beschluss:

### **Beschluss: X/211**

Der Rat stellt fest, dass vollständiger Ausgleich für die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan 136 N wird ausgeführt, dass stattdessen als Ersatz auf Maßnahmen des Ökokontos der Trockenabgrabung Mondorf zurückgegriffen wird. Die Maßnahmen des Ökokontos dienen als multifunktionale Maßnahmen der Aufwertungen mehrerer Schutzgüter. Der Umfang der Inanspruchnahme des Ökokontos wird im Umweltbericht vom 17.12.2014 und der Ergänzung zum Umweltbericht vom Mai 2015 dargestellt. Die Inanspruchnahme des Ökokontos berührt keine Belange der Landwirtschaft.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja 33 Nein 0 Enthaltung 0



## Stadt Niederkassel

„13. Rhein-Sieg-Kreis, Der Landrat, Postfach 1551, 53705 Siegburg,  
Schreiben vom 02.10.2014 und vom 26.02.2015

Mit Schreiben vom 02.10.2014 empfiehlt der Rhein-Sieg-Kreis die Umsetzung der in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen und äußert die Erwartung, dass im weiteren Verfahren ein Umweltbericht mit entsprechender Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgelegt wird. Er bittet um die Vorlage der Planzeichnung, aus der die Zonierung des Gewerbegebietes erkennbar ist. Hinsichtlich des Vorsorgenden Bodenschutzes weist der Rhein-Sieg-Kreis darauf hin, dass der Umweltbericht bei schwerwiegenden Umwelteingriffen, z.B. in den Boden, den Schwerpunkt auf die räumliche Alternativenprüfung legen und die Notwendigkeit des Eingriffs ausführlich darstellen soll. Der Rhein-Sieg-Kreis weist darauf hin, dass der Einbau von Recyclingbaustoffen nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig ist. Bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen soll berücksichtigt und der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet geprüft werden.

Mit Schreiben vom 26.02.2015 werden ergänzende Forderungen zur Berücksichtigung des Bodenschutzes erhoben. Es wird bemängelt, dass bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung weder die Eingriffe in den Boden noch die erforderliche bodenbezogene Kompensation nachvollziehbar quantifiziert werden. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Einflussbereich von Grundwasserschwankungen befindet, was bei Hochbaumaßnahmen insbesondere mit Keller beachtet werden soll.

### **Stellungnahme:**

Die in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen werden umgesetzt. Entsprechende Hinweise sind in den textlichen Festsetzungen des Planes enthalten. Der Umweltbericht und die Planzeichnung, aus der die Zonierung des Gewerbegebietes hervorgeht, wurden dem Rhein-Sieg-Kreis im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 vorgelegt. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist gemäß den Hinweisen in den textlichen Festsetzungen des Planes untersagt. Zur Entsorgung von bauschutthaltigem oder organoleptisch auffälligem Bodenmaterial enthalten die textlichen Festsetzungen die entsprechenden Hinweise. Zur Energieeffizienz der Gebäude und zum Einsatz erneuerbarer Energie wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Gesetzes zur Förderung



## Stadt Niederkassel

Erneuerbarer Energien im Wärmebereich auch für Nichtwohngebäude gelten. Die Erfüllung dieser Anforderungen kann im Rahmen der Bauleitplanung unterstützt werden. So wird durch den Verzicht auf die Festsetzung von Firstrichtungen ermöglicht, die Gebäude so auszurichten, dass eine optimale Ausrichtung zur Sonneneinstrahlung gewährleistet ist. Außerdem wird in den textlichen Festsetzungen auf die Möglichkeit zum Einsatz von Wärmepumpen hingewiesen. Der Hinweis zu den Grundwasserschwankungen wird zu Kenntnis genommen. Die Grundwasseroberfläche liegt nach den vorliegenden Messungen mindestens 10 Meter unter der Geländeoberkante, so dass selbst bei lang anhaltenden Hochwasserereignissen des Rheins nicht von Beeinträchtigungen von Hochbaumaßnahmen mit Kellern auszugehen ist.

Die Quantifizierung der Eingriffe in den Boden und der erforderlichen bodenbezogenen Kompensation erfolgt im Nachtrag zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung in den Boden zum Umweltbericht vom Mai 2015. Danach ergibt sich, dass zusätzlich zu dem bisher ermittelten Ersatzmaßnahmenbedarf von 114.340 Biotopwertpunkten ein Bodenausgleichsbedarf von 28.560 Biotopwertpunkten entsteht. Demnach werden vom Ökokonto der Stadtentwicklungsgesellschaft insgesamt 142.900 Biotopwertpunkte ausgebucht.“

Der Rat fasste folgenden Beschluss:

### **Beschluss: X/212**

Der Rat stellt fest, dass die in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden. Entsprechende Hinweise sind in den textlichen Festsetzungen des Planes enthalten. Der Umweltbericht und die Planzeichnung, aus der die Zonierung des Gewerbegebietes hervorgeht, wurden dem Rhein-Sieg-Kreis im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 vorgelegt. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist gemäß den Hinweisen in den textlichen Festsetzungen des Planes untersagt. Zur Entsorgung von bauschutthaltigem oder organoleptisch auffälligem Bodenmaterial enthalten die textlichen Festsetzungen die entsprechenden Hinweise. Zur Energieeffizienz der Gebäude und zum Einsatz erneuerbarer Energie wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich auch für Nichtwohngebäude gelten. Die Erfüllung dieser Anforderungen kann im Rahmen der Bauleitplanung unterstützt werden. So wird durch den Verzicht auf die Festsetzung von Firstrichtungen ermöglicht, die Gebäude so auszurichten, dass eine optimale Ausrichtung zur Sonneneinstrahlung gewährleistet ist. Außerdem wird in den textlichen Festsetzungen auf die Möglichkeit zum Einsatz von Wärmepumpen hingewiesen. Der Hinweis zu den Grundwasserschwankungen wird zu Kenntnis genommen. Die Grundwasseroberfläche liegt nach den vorliegenden



## Stadt Niederkassel

Messungen mindestens 10 Meter unter der Geländeoberkante, so dass selbst bei lang anhaltenden Hochwasserereignissen des Rheins nicht von Beeinträchtigungen von Hochbaumaßnahmen mit Kellern auszugehen ist.

Die Quantifizierung der Eingriffe in den Boden und der erforderlichen bodenbezogenen Kompensation erfolgt im Nachtrag zur Eingriffs-Ausgleichbilanzierung in den Boden zum Umweltbericht vom Mai 2015. Danach ergibt sich, dass zusätzlich zu dem bisher ermittelten Ersatzmaßnahmenbedarf von 114.340 Biotopwertpunkten ein Bodenausgleichsbedarf von 28.560 Biotopwertpunkten entsteht. Demnach werden vom Ökokonto der Stadtentwicklungsgesellschaft insgesamt 142.900 Biotopwertpunkte ausgebucht.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja 33 Nein 0 Enthaltung 0

„14. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endericher Str. 133, 53115 Bonn, Schreiben vom 02.10.2014 und vom 23.02.2015

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland weist mit Schreiben vom 02.10.2014 darauf hin, dass im Plangebiet zum damaligen Zeitpunkt noch keine archäologische Grunderfassung durchgeführt worden war, Zufallsfundstellen aus der näheren Umgebung jedoch nicht ausschließen, dass im Boden ortsfeste Bodendenkmäler erhalten sein können. Diese Grunderfassung sei daher zwingend erforderlich. Mit Schreiben vom 23.02.2015 teil das LVR-Amt mit, dass auf einem Teil des Plangebietes eine Begehung durchgeführt werden konnte, wobei Oberflächenfunde vorgeschichtlicher und früh- bis hochmittelalterlicher Zeitstellung eindeutige Hinweise auf im Boden erhaltene Bodendenkmäler geliefert hätten. Daher sei eine Sachverhaltsermittlung erforderlich, um im Rahmen der Beschlüsse zur Bauleitplanung eine fehlerfreie Abwägung vornehmen zu können.

### **Stellungnahme:**

Aufgrund der Anregungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland wurde durch eine Fachfirma im Auftrag der Stadtentwicklungsgesellschaft eine archäologische Sachverhaltsermittlung für den östlichen Teil des Bebauungsplanes 136 N durchgeführt. Diese Sachverhaltsermittlung hat ergeben, dass eine Änderung der Bauleitplanung nicht erforderlich ist. Für den westlichen Teil des Plangebietes des Bebauungsplanes 136 N ist sichergestellt, dass die Sachverhaltsermittlung vor Beginn der Erschließungsarbeiten und der Hochbaumaßnahmen auf diesen Flächen durchgeführt wird.“

Der Rat fasste folgenden Beschluss:



## Stadt Niederkassel

### **Beschluss: X/213**

Der Rat stellt fest, dass für den östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes 136 N, der zur Umsetzung eines Teiles der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird, eine archäologische Sachverhaltsermittlung durchgeführt wurde, nach deren Ergebnis eine Änderung der Bauleitplanung nicht erforderlich ist. Für den westlichen Teil des Plangebietes des Bebauungsplanes 136 N ist sichergestellt, dass die Sachverhaltsermittlung vor Beginn der Erschließungsarbeiten und der Hochbaumaßnahmen auf diesen Flächen durchgeführt wird.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja 33 Nein 0 Enthaltung 0

„15. Deutsche Telekom Technik GmbH, Postfach 10 07 09, 44782 Bochum, Schreiben vom 06.10.2014 und vom 02.02.2015

Die Deutsche Telekom Technik GmbH bittet darum, in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Außerdem soll sicher gestellt werden, dass durch Baumpflanzungen im Straßenraum der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

### **Stellungnahme:**

Um die Belange der Deutschen Telekom Technik GmbH zu berücksichtigen, sind keine gesonderten Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich. Alle öffentlichen Erschließungsflächen weisen die ausreichende Breite für die Unterbringung der Telekommunikationslinien auf. Die Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt durch die Stadtentwicklungsgesellschaft als Erschließungsträger. Im Rahmen dieser Tätigkeit werden regelmäßig die erforderlichen Erdarbeiten für die Leistungstrassen der Versorgungsträger in enger Abstimmung mit den jeweiligen Unternehmen ausgeführt. Dabei werden die Belange der jeweiligen Versorgungsträger abgestimmt und koordiniert und es wird sicher gestellt, dass Pflanzmaßnahmen im Straßenraum die Versorgungsleitungen nicht beeinträchtigen.“

Der Rat fasste folgenden Beschluss:



## Stadt Niederkassel

### **Beschluss: X/214**

Der Rat stellt fest, dass zur Berücksichtigung der Belange der Deutschen Telekom Technik GmbH keine gesonderten Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich sind. Alle öffentlichen Erschließungsflächen weisen die ausreichende Breite für die Unterbringung der Versorgungsstrassen auf. Im übrigen wird durch den Erschließungsträger sicher gestellt, dass die Belange der jeweiligen Versorgungsträger abgestimmt und koordiniert werden und das Pflanzmaßnahmen im Straßenraum die Versorgungsleistungen nicht beeinträchtigen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja 33 Nein 0 Enthaltung 0

Abschließend fasste der Rat folgenden Satzungsbeschluss:

### **Beschluss: X/215**

#### **b) Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Begründung vom Januar 2015  
zustimmend zur Kenntnis und beschließt den Bebauungsplan 136 N  
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja 33 Nein 0 Enthaltung 0

### **Satzung**

Der Rat der Stadt Niederkassel hat aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV NW S. 208) in seiner Sitzung am 24.06.2015 folgende Satzung beschlossen:



# Stadt Niederkassel

## § 1

### Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 136 N, bestehend aus

- Planzeichnung
- Textlichen Festsetzungen und Begründung vom Januar 2015
- Umweltbericht vom 17. Dezember 2014
- Nachtrag vom Mai 2015 zum Umweltbericht zur Eingriffs-  
Ausgleichsbilanzierung in den Boden

einschließlich der Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 BauO NW  
wird als Satzung beschlossen.

## § 2

### Veröffentlichung

Mit der Bekanntmachung, die gemäß § 10 Abs. 3 BauGB an die  
Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen  
Veröffentlichung tritt, wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.